



Orientações sobre obras e reformas em condomínios



A partir de 18 de abril de 2014 entrou em vigor a NBR 16.280/2014 – Reforma em edificações – Sistema de gestão de reformas - Requisitos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que trata da gestão de reformas em edificações, estabelecendo requisitos de processos, projetos, execução e segurança de reformas tanto em áreas comuns quanto privadas. Qualquer intervenção significativa exigirá uma Anotação de Responsabilidade Técnica (ART-CREA) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT-CAU), firmada por engenheiro ou arquiteto, visando assumir toda a responsabilidade técnica e legal pela execução da obra ou serviço.

A norma vale tanto para áreas comuns quanto privadas das edificações.

Ao proprietário cabe:

- Antes de começar a obra, contratar profissional responsável (arquiteto ou engenheiro) e encaminhar ao síndico, que é o responsável legal pela edificação, o

plano de reforma;

- Durante o período que durar a obra, deve garantir que a obra atenda aos regulamentos da legislação e do prédio;

Ao Profissional Responsável Técnico (RT) cabe:

- Produzir e apresentar um plano de reforma, que deve detalhar os impactos nos sistemas e equipamentos; entrada e saída de materiais; horários de trabalho; projetos, cronograma, memorial e desenhos descritivos; identificação de atividades que gerem ruídos; identificação dos profissionais; planejamento de descarte de resíduos.

Ao síndico cabe:

- Antes de iniciar a obrar, tem o síndico o dever de receber as propostas de reformas; encaminhá-las para análise técnica e legal e, então, com base nesta análise, responder à solicitação de obra nos seguintes termos e justificativas: aprovada; aprovada com ressalvas, rejeitada;

- Autorizar a entrada de insumos e pessoas contratadas, definindo dias e horários de trabalho, assim como disponibilizar a documentação aprovada da obra aos demais moradores;

- Durante a realização de obras na edificação, deve verificar se a obra está sendo feita dentro do descrito no plano de reforma e, caso note qualquer condição de risco iminente à edificação, tomar as medidas legais necessárias;

- Após o fim da obra, deve vistoriar as condições em que foi finalizada; receber do proprietário do imóvel, um termo de encerramento e arquivar toda a documentação;

- Cancelar as autorizações para entrada de insumos e prestadores de serviço.

Além das disposições definidas na NBR 16.280/2014, o condômino ainda deve apresentar complementarmente, para instruir análise do síndico e obter autorização de execução das obras, os seguintes documentos:

1- Requerimento solicitando autorização para realização de obras e ou serviços identificando a unidade habitacional e informando o prazo de execução previsto;

2- Projeto arquitetônico detalhado com dispositivos arquitetônicos existentes, a serem removidos, e novos, a serem construídos, devidamente identificados graficamente, de preferência em diferentes cores. Deve ser apresentada, pelo menos, uma planta em corte que passe nos locais a modificar;

3- ART do CREA ou RRT do CAU, identificando o profissional responsável pelo projeto e/ou execução, a ser exibida em mural de fácil acesso, durante a

realização dos serviços;

4- Memorial Descritivo sucinto dos serviços a realizar comprovando compatibilidade arquitetônica e estética com o padrão existente; 5- Alterações estruturais somente serão permitidas mediante aprovação prévia documentada do responsável técnico pelo projeto estrutural do prédio, ou de um outro profissional independente.

Orientações complementares

1- Obras e ou serviços que contemplem alteração de fachada serão submetidas à aprovação em Assembleia do Condomínio;

2- Obras e ou serviços que invadam áreas condominiais serão submetidas à aprovação em Assembleia do Condomínio;

3- O uso de ferramentas de impacto não será permitido, pois ao atingir a estrutura de concreto armado do prédio as vibrações se propagam perturbando até quem está distante;

4- Toda remoção de revestimentos de paredes e pisos deve ser realizada manualmente, sem o uso de ferramentas elétricas ou pneumáticas de impacto;

5- A estrutura de concreto armado, formada por pilares, vigas e lajes, pertence ao Condomínio e nenhuma peça poderá ser avariada, removida ou desbastada, nem mesmo que seja parcialmente.

Fonte: Aécio de Miranda Breitbach, Engenheiro Civil, CREASC 24.122-1.



☎ 19 3648.0977 / ☎ 97406.1984
📍 Rua Dom Pedro II, 1231 - Sala 22
Vila Santa Catarina - Americana/SP
✉ apc@apcondominios.com.br



📱 APONTE SUA CÂMERA PARA CONHECER O NOSSO SITE

Anuncie no Vida&Condomínio Online



Siga nossas redes sociais:

📘 apcondominios 📷 apcondominios